

Gesetzentwurf

der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Problem

Die Mietsteigerungen haben in den vergangenen Jahren überproportional zur Erhöhung der Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte beigetragen, da der Mietpreisindex regelmäßig den Preisindex für sonstige Lebenshaltungskosten übersteigt. So ist seit 1990 eine durchschnittliche Steigerung der Mietkosten um mehr als 30 % zu verzeichnen, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 % gestiegen ist.

Diese Entwicklung konnte auch durch die im Miethöhegesetz festgelegten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen nicht gebremst werden.

Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietensegment im Altbau: Gegenüber den Steigerungsraten im hochwertigen Neubau gibt es in diesem Bereich nach übereinstimmenden Aussagen des Verbandes Deutscher Makler und der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf eine eindeutige Entwicklung nach oben.

Verschärft wird diese Situation, wenn zum September 1998 die 20%ige Kappungsgrenze für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, aufgehoben wird.

Insbesondere in den Ballungsgebieten wird dies zu einer beschleunigten Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit zu einer weiteren Belastung der Mieterhaushalte führen.

B. Lösung

Die bis zum 1. September 1998 befristete 20%ige Kappungsgrenze wird um zwei Jahre verlängert.

C. Alternativen

Grundsätzliche Einführung einer 20%igen Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen für alle Mietwohnungen.

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), wird wie folgt geändert:

In § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a wird die Angabe „1. September 1998“ durch die Angabe „1. September 2000“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 21. Januar 1998

Rudolf Scharping und Fraktion

Begründung**Zu Artikel 1**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich im oberen Preissegment im vergangenen Jahr unwesentlich beruhigt. Für das mittlere und untere Marktsegment trifft diese Tendenz jedoch nicht zu. Im Gegenteil: Der Bau besonders hochwertiger – und damit teurerer – Wohnungen hat dazu geführt, daß die Nachfrage nach Wohnraum mittlerer Qualität insbesondere in den Ballungsgebieten unverändert hoch ist. Es zeigt sich deutlich, daß vielfach an den Bedürfnissen des Marktes vorbei gebaut wurde, was in erster Linie auf ein verfehltes Steuersystem zurückzuführen ist.

Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und um einkommensschwache Mieter vor unzumutbaren Mietsprüngen zu schützen, ist eine Fortführung der zeitlich befristeten niedrigeren Kappungsgrenze von 20 % erforderlich.

Eine entsprechende Regelung ist notwendig, weil die von der Bundesregierung angekündigte Mietrechtsänderung, bei der die Chance auf eine Vereinheitlichung der Kappungsgrenze auf niedrigerem Niveau bestünde, in dieser Legislaturperiode offensichtlich nicht mehr umgesetzt wird.

Die Verlängerung der befristeten Kappungsgrenze von 20 % dient damit der Beibehaltung der derzeit gültigen Regelung bis zu einer Novellierung des Mietrechts in der kommenden Legislaturperiode.

Zu Artikel 2

Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll.